

中油金鸿华北投资管理有限公司
拟作为酒店用房产产权转让项目
资产评估报告

中税德庆评报字[2017]第 1-013 号

(报告共分一册，本册为第一册)

北京中税德庆资产评估有限公司

二〇一七年六月二十二日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告.....	2
摘要	2
一、委托方、被评估单位、产权持有者以及其他报告使用者简介.	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、评估报告日:	17
十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字	17

注册资产评估师声明

本评估报告旨在帮助委托方完成评估目的所涉及经济事项而提供的价值参考意见。

一、注册资产评估师恪守独立、客观、公正的原则，依据《资产评估准则》，遵循有关法律、法规和资产评估的规定，编写本评估报告，并承担相应的责任。

二、本评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，供委托方及相关方使用。评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和使用限制条件为前提。

三、本评估报告中的基础信息由委托方提供，我们对评估报告中的该等信息的准确性和完整性不承担任何责任。

四、本评估报告的使用权归委托方所有。评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

五、我们对评估对象和范围的法律权属状况给予了必要的关注，但不对它们的法律权属作出任何形式的保证。

六、我们提请报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估企业股东委估房产价值在市场上可实现价格的保证。

中油金鸿华北投资管理有限公司 拟作为酒店用房产产权转让项目 资产评估报告

摘 要

中税德庆评报字[2017] 第 1-013 号

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、评估目的：本次评估是为了满足中油金鸿华北投资管理有限公司拟转让作为酒店用房产产权的需要。对其涉及的中油金鸿华北投资管理有限公司的委估房产进行了评估工作，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

二、评估对象及范围：评估对象和范围为中油金鸿华北投资管理有限公司委估房产。

三、评估基准日：2017 年 06 月 13 日。

四、价值类型：市场价值

五、评估方法：本次采用成本法和假设开发法对中油金鸿华北投资管理有限公司的委估房产进行估算。

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论：

以委估房产使用用途不变为假设前提，截至评估基准日采用假设开发法算定的委估房产评估值 16414 万元；

经采用成本法对中油金鸿华北投资管理有限公司的委估房产价值进行了评估，在评估基准日 2017 年 06 月 13 日，中油金鸿华北投资管理有限公司的委估房产价值为 10902 万元。

本次评估采用了假设开发法和成本法对估价对象的市场价值进行了测算。假设开发法反映了估价对象的潜在开发能力；成本法则主要是对价格构成进行分析，采用房地产

开发建设过程中的各项客观成本进行计算，反映了房地产的成本价格。两种方法从不同角度反映了估价对象的客观价值。

本次评估根据当前市场行情，综合分析影响房地产价格的因素，并结合估价对象的具体情况，估价对象为办公、酒店、地下车库，均为经营资产，其假设开发法比成本法更能反应估价对象的市场价值，成本法无法客观体现其价值。故本次估价对象各用途的假设开发法、成本法的权重均取 70%、30%，以两种方法的加权平均值作为估价对象市场价格的估价结果。两种方法测算结果详见下表：

估价对象两种方法测算结果

结果汇总				
评估方法	房地产价值 (万元)	权重	权重总价(万元)	单价 (元/m ²)
假设开发法	16414	0.7	14760.4	6939
成本法	10902	0.3		

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价的工作程序，利用科学的估价方法（假设开发法、成本法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2017 年 6 月 13 日的房地产市场价值为：

房地产市场总价：14760.4 万元

大写金额：壹亿肆仟柒佰陆拾万肆仟元整

房地产市场平均单价：6939 元/平方米

（币种：人民币）

八、特别事项说明

1、本次评估结果仅为中油金鸿华北投资管理有限公司房产权转让作价提供参意见，不能作为其他目的使用。

2、特别事项说明详见评估报告正文“十一”项。

报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

九、评估报告使用限制说明：按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2017 年 06 月 13 日至 2018 年 06 月 12 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实

现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

资产评估机构法人代表：



注册资产评估师



注册资产评估师



北京中税德庆资产评估有限公司

2017年06月22日



中油金鸿华北投资管理有限公司 拟作为酒店用房产产权转让项目 资产评估报告

正 文

中税德庆评报字[2017] 第 1-013 号

中油金鸿华北投资管理有限公司：

北京中税德庆资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受中油金鸿华北投资管理有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为满足中油金鸿华北投资管理有限公司拟转让作为酒店用房产及相应的【张市高新国用（2012）第 006 号】土地中的部分土地产权的需要，对所涉及的中油金鸿华北投资管理有限公司的房产在评估基准日的市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估企业实施了实地勘察、市场调查与询证，对中油金鸿华北投资管理有限公司委估房产在 2017 年 06 月 13 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、资产占有方、产权持有者以及其他报告使用者简介

（一）委托方、资产占有方均为中油金鸿华北投资管理有限公司

1、设立基本情况

中油金鸿华北投资管理有限公司（以下简称“化被投资公司”或“公司”）系由中油金鸿能源投资股份有限公司出资设立的有限责任公司，公司成立于 2010 年 03 月 26 日，统一社会信用代码为 91130701553300986L，法定代表人王磊，注册资本 138000 万元，注册地址：张家口高新区清水河南路 65 号。

2、经营范围

经营范围：投资管理、投资顾问、技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术培训。

3、基本组织架构

公司实行执行董事负责制，设有行政办公室、市场部、财务部、工程管理部、客户服务部等部门。

(三) 产权持有者：张家口国能房地产开发有限公司作为代建开发单位，目前是土地使用权证的证载使用权人。

(四) 其他评估报告使用者

- 1、法律法规规定的报告使用者。
- 2、除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估是为了满足中油金鸿能源投资股份有限公司拟转让房产产权的需要。对其涉及的中油金鸿华北投资管理有限公司的委估房产进行了评估工作，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为中油金鸿华北投资管理有限公司委估房产的价值，具体评估范围是中油金鸿华北投资管理有限公司的坐落于张家口市高新区清水河南路西侧，12459.65平方米土地以及地上、地下45966平方米的建筑中的酒店部分。

建筑物根据用途区分面积如下建筑物包括：

序号	规划用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	备注：
1	结算中心办公楼	地上1至12层	10500	
2	酒店	地上1至16层	21270	
3	地下车库	地下1至2层	14196	可售车位170个
合计			45966	

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 资产权利状况

列入本次评估范围的土地使用权一块，面积12459.65平米中的酒店对应部分，为中油金鸿华北投资管理有限公司委托代建的张家口国能房地产开发有限公司代为所有，

至评估基准日已办理土地使用权证,《国有土地使用权证》号【张市高新国用(2012)第006号】。

列入本次评估范围的房屋建筑物为中油金鸿华北投资管理有限公司委托张家口国能房地产开发有限公司代为建设,《建设工程规划许可证》【建字第1307002012A0061号】及有关介绍,估价对象所在项目拟开发建设成为办公、酒店、地下车库房地产,规划建筑面积合计为45966平方米,至评估基准日已办理《建筑工程施工许可证》【编号:130701S13036】,尚未办理房产证。土地及建筑物产权无争议。

所有规证均对应整体建筑物,尚未进行拆分。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值,是针对本次评估对象中油金鸿华北投资管理有限公司截至评估基准日的委估房产价值而言的市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2017年06月13日。

考虑到评估基准日尽可能与本次评估清查日接近的需要和完成评估工作的实际可能,经与各方协商,确定评估基准日为2017年06月13日。本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

六、评估依据

(一)主要法律依据

1、《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订);

2、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令12号(2005年);

3、《国有资产评估管理办法》(国务院【1991】第91号令)

4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274

号);

5、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号);

6、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

7、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正 根据2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正);

9、中华人民共和国标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

10、《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正);

11、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

12、《中华人民共和国城镇国有房地产出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第55号,一九九〇年五月十九日);

13、中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

14、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

- 15、《中华人民共和国担保法》（主席令 8 届第 50 号，1995 年 6 月 30 日）；
- 16、其他与本次评估有关的法律、法规。

（二）资产评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（2004）
- 2、《资产评估职业道德准则》（2004）
- 3、《资产评估准则—业务约定书》（2007）
- 4、《资产评估准则—评估程序》（2007）
- 5、《资产评估准则—评估报告》（2007）
- 6、《资产评估准则—不动产》（2007）
- 7、《资产评估准则—机器设备》（2007）
- 8、《资产评估准则—工作底稿》（2007）
- 9、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 2003 年）
- 10、《企业会计准则——基本准则》（2006 年 2 月 15 日财政部令第 33 号公布，自 2007 年 1 月 1 日起施行。2014 年 7 月 23 日根据《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修改）

（三）经济行为依据

- 1、中油金鸿华北投资管理有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书。

（四）权属依据

- 1、土地证；
- 2、部分设备购置合同或发票复印件；
- 3、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
- 4、其他产权证明文件。

（五）取价标准依据及主要参考资料

- 1、评估人员对评估范围内的资产进行了实地踏勘、分析、记录；
- 2、通过调查收集的市场信息、资料；
- 3、评估人员掌握的相关资料；
- 4、评估人员现场收集的其它资料；
- 5、其他与资产评估有关的资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《企业价值评估指导意见（试行）》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）规定的不动产评估方法通常可选取的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取假设开发法、成本法作为本次估价的基本方法。

企业价值评估常用三种评估方法：市场法、收益法、成本法（又称资产基础法）。

收益法是指根据评估对象预期收益折现获得其评估价值。通过对被评估企业的调查了解，被评估企业生产经营不稳定，未来预期收益难以预测并用货币衡量，被评估资产预期获利时间难以预测，故此次未用收益法进行评估。

假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

1、选用方法的理由

假设开发法适用对象是具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产，如待开发的土地、在建工程等。由于估价对象属于在建工程，估价所需的相关数据资料和参数都是可以获取和确定的，符合假设开发法的适用范围，故本次估价适宜选用假设开发法。

成本法：考虑可以了解到估价对象国有出让建设用地使用权价值及房屋建造成本的相关信息 and 参数，故可依照成本法测算其国有出让建设用地使用权价值以及在价值时点下重新建造或重新购置同样的房屋所需花费的费用，扣除折旧所得出的结果即为估价对象建筑物价值。国有出让建设用地使用权价值与建筑物价值之和即为估价对象的房地产价值，故本次估价适宜选用成本法。

2、未选用方法的理由

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。由于估价对象为在建工程房地产，所在区域类似房地产市场成交案例几乎没有，故本次估价不适宜选用比较法。

收益法适用对象是有收益或有潜在收益的房地产，由于估价对象为在建工程房地产，不符合收益法适用范围，故本次估价不适宜选用收益法。

（一）假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

其计算公式为：

在建工程价值 = 续建完成后价值 - 在建工程取得税费 - 续建成本 - 管理费用 - 销售费用 - 投资利息 - 销售税费 - 续建利润

（二）成本法

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除建筑物折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本计算公式为：

在建工程价值 = 国有出让建设用地使用权总价 + 在建工程建筑物重置总价

上述公式可以看出，本次评估分别求取估价对象国有出让建设用地使用权价值及建筑物价值。首先依据比较法求取国有出让建设用地使用权取得价格，国有出让建设用地使用权取得价格加上购买时应缴纳的税费得出国有出让建设用地使用权取得成本。国有出让建设用地使用权价格包括国有出让建设用地使用权取得成本、管理费用、利息、利润、销售税费；建筑物价值包括建设成本、管理费用、利息、利润、销售税费。将国有出让建设用地使用权价值和建筑物价值相加即得出成本法求取的估价对象在建工程价值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，我们的评估程序实施过程主要包括了接受委托、现场调查、资料收集与分析、评定估算、评估汇总、撰写报告等，评估程序实施过程及情况说明如下：

（一）明确评估业务基本事项、签订业务约定书

听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍，进行前期尽职调查、访谈调研工作，了解产权持有者的基本核算方法，了解评估目的、明确评估对象及评估范围等。在明确评估业务基本事项基础上，听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，并深入现场，对委估资产状况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托方商定评估基准日，签定了“资产评估业务约定书”。

（二）编制评估计划

评估接受委托，确定该项目总协调人和项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据“资产评估业务约定书”结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请产权所有者作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

（三）现场调查、收集评估资料

1、资产清查

（1）清查组织工作

2017年6月12日，本组评估人员到达评估现场，对申报评估资产进行现场清查。

根据企业申报评估资产类型，评估人员按照相关要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

（2）清查主要步骤

①指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

在评估人员到达现场前，通过电话等方式指导企业相关的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估调查表”及其填写要求、资料清单，

细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

②初步审查产权持有者提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

③现场实地考察

针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，评估人员通过审阅资料、核查账簿、现场勘查；工程管理及核算进行了解。

④根据国家有关规定及行业发展趋势，参考企业自身因素对企业未来的生产经营状况及发展趋势，分析企业预测的合理性。

⑤核实产权证明文件

2、有关经营资料的收集和分析

(1) 收集被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；

(2) 收集被评估企业的历史沿革、现状和前景；

(3) 收集被评估企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；

(4) 收集被评估企业历史财务资料和财务预测信息资料；

(5) 收集被评估企业所处行业、国家相关政策、所处地区、行业未来发展前景及企业发展规划等相关资料；

(8) 收集被评估企业主要品种的市场价格信息、市场占有率、技术发展的趋势及企业自身所拥有的技术在行业中的先进性等资料；

(9) 收集相关价格信息资料。

(四) 评定估算

2016年6月12日至6月20日，评估人员根据项目组制定的作价原则，结合委估资产情况，进行评定估算工作。根据资产评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

(五) 编制和提交评估报告

- (1) 对评估结果进行汇总、分析、调整修改；
- (2) 将评估结果提供给委托方并听取其意见；
- (3) 根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果；
- (4) 撰写资产评估报告书；
- (5) 按我公司内部三级复核程序，逐级进行复核；
- (6) 根据复核意见，修正评估报告；
- (7) 正式出具评估报告书并提交委托方。

九、 评估假设

1、本评估遵循持续经营的假设，即被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用，在此基础上确定评估方法、参数和依据。

2、本评估假定公司现有和未来的管理层是负责的，并能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势。公司后续投资如期到位，工程建设进度、计划发电进度按时完成。

3、本评估结果为评估对象在评估基准日依持续经营假设的市场价值，资产未来经营战略和规划亦为根据资产目前状态进行持续经营制订，如改变经营方向，本评估结果不成立。

4、本评估没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等对评估结果的影响。

5、本评估假定近期内国家现行政策等无重大改变。

6、本评估假定近期内国家产业政策无重大变化。

7、公司会计政策与核算方法无重大变化。

8、本次评估未考虑电站受自然灾害的影响。

9、委估资产规划的客房、地下车位等数量真实准确。

10、最终相关审批及权属证明证件均可按照用途进行拆分。

十、 评估结论

以委估房产使用用途不变为假设前提，截至评估基准日采用假设开发法算定的委估房产评估值 16414 万元；

经采用成本法对中油金鸿华北投资管理有限公司的委估房产价值进行了评估，在评估基准日 2017 年 06 月 13 日，中油金鸿华北投资管理有限公司的委估房产价值为 10902 万元。

本次评估采用了假设开发法和成本法对估价对象的市场价值进行了测算。假设开发法反映了估价对象的潜在开发能力；成本法则主要是对价格构成进行分析，采用房地产开发建设过程中的各项客观成本进行计算，反映了房地产的成本价格。两种方法从不同角度反映了估价对象的客观价值。

本次评估根据当前市场行情，综合分析影响房地产价格的因素，并结合估价对象的具体情况，估价对象为办公、酒店、地下车库，均为经营资产，其假设开发法比成本法更能反应估价对象的市场价值，成本法无法客观体现其价值。故本次估价对象各用途的假设开发法、成本法的权重均取 70%、30%，以两种方法的加权平均值作为估价对象市场价格的估价结果。两种方法测算结果详见下表：

估价对象两种方法测算结果

结果汇总				
评估方法	房地产价值 (万元)	权重	权重总价(万元)	单价 (元/m ²)
假设开发法	16414	0.7	14760.4	6939
成本法	10902	0.3		

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价的工作程序，利用科学的估价方法（假设开发法、成本法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2017 年 6 月 13 日的房地产市场价值为：

房地产市场总价：14760.4 万元

大写金额：壹亿肆仟柒佰陆拾万肆仟元整

房地产市场平均单价：6939 元/平方米

（币种：人民币）

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）评估基准日后、有效期以内，若资产政府定价标准及预期收益发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：

1、政府定价标准发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、若预期收益等发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

（三）本报告评估结果包括评估对象所占有的土地使用权的价值。

（四）本报告评估结果是建立在报告“九、评估假设”中所有假设条件成立的前提下得出的。

（五）本报告评估结果没有考虑委托方或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象房屋价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象房屋价值的影响。

（六）本次评估未考虑委托代建及产权转让所产生的税费影响。

（七）委估房产是一栋建筑物的独立部分，所有规证均对应建筑物整体，如无法进行拆分则本报告加之经受到影响，影响金额不能确认。

评估报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本评估报告的使用权归委托方所有,未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意,评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(四)按现行有关规定,本评估结果的使用有效期为一年,自2017年06月13日至2018年06月12日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时,可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据,超过一年,其评估结果失去效用,如继续实现原目的,需重新进行资产评估。

(五) 评估报告法律效力

1、本评估报告在评估机构及注册评估师签字盖章后,依据法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告包含若干附件文件,所有附件文件亦构成本报告之重要组成部分,与本报告正文具有同等的法律效力。

十三、评估报告日:

评估报告出具日期为2017年06月22日。

十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字:

资产评估机构法人代表:



注册资产评估师



注册资产评估师



北京中税德庆资产评估有限公司

2017年06月22日

委托方及资产占有单位承诺函

北京中税德庆资产评估有限公司：

因中油金鸿华北投资管理有限公司拟转让房产产权的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及中油金鸿华北投资管理有限公司于 2017 年 06 月 13 日的委估房产进行了评估工作。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托方：中油金鸿华北投资管理有限公司

法定代表人(签字)：

2017 年 06 月 12 日

注册资产评估师承诺函

中油金鸿华北投资管理有限公司：

因中油金鸿华北投资管理有限公司拟转让房产产权的需要，我公司对该经济行为所涉及中油金鸿华北投资管理有限公司于 2017 年 06 月 13 日的委估房产进行了评估工作，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章



注册资产评估师签章



2017 年 06 月 20 日



资产评估 资格证书

(副本)


批准文号: 京财企许可[2011]0040号

批准机关: 北京市财政局

证书编号: 1101010004

发证时间: 2011年4月23日

序列号: 00010349

机构名称	北京中税德庆资产评估有限公司	
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	刘忠	
资产评估范围:	 <p>单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估,以及相关的咨询业务。</p>	



营业执照

(副本) (3-1)

注册号 110105013875225

名称 北京中税德庆资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 北京市朝阳区新源里16号2座3层305

法定代表人 刘忠

注册资本 50万元

成立日期 2011年05月16日

营业期限 2011年05月16日至2031年05月15日

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年 02月 10日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 15030023



姓名: 白海霖

性别: 女

身份证号: 150403680108056

机构名称: 北京中京格资产评估事务所有
限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年4月28日

初次注册时间: 2003年4月7日

本人签名:

本人印鉴:



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转 录 所 转

经手人

刘五震

转入时间

2013.2.28

转入机构名称

北京中京格资产评估有限公司



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 15030023



姓名: 白海泉

性别: 女

身份证号: 150403680108056

机构名称: 北京中京格资产评估事务所有
限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年4月28日

初次注册时间: 2003年4月7日

本人签名: 本人印鉴:



检验登记



2012

年 月 日



2013

日

检验登记



2014

年 月 日



2015

CPV年检合格

450P0005040
4200-3974-6464-6661

BAS

Beijing Appraisal Society

日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 42000911



姓名: 刘忠

性别: 男

身份证号: 422824620209521

机构名称: 北京中京格资产评估事务所有
限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年4月28日

初次注册时间: 1998年12月31日

本人签名:

本人印鉴:



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

经手人

转入时间
2013.2.28

转所记录

转入机构名称

北京中京格资产评估有限公司



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 420009117



姓名: 刘忠

性别: 男

身份证号: 422824620209521

机构名称: 北京中京格资产评估事务所有
限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年4月28日

初次注册时间: 1998年12月31日

本人签名: 本人印鉴:



检验登记



2012 年 月 日



2013 年 月 日

检验登记



2014 年 月 日



日